

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2013

aruandeaasta lõpp: 31.12.2013

ärinimi: Vedru St 8 OÜ

registrikood: 11096026

tänava nimi, maja ja korteri number: Tartu mnt 84a-M302

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postisihnumber: 10112

telefon: +372 6309178

e-posti address: property@capmill.eu

veebilehe address: www.capitalmill.eu

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Koondkasumiaruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad	9
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	9
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksud	11
Lisa 3 Muud nõuded	12
Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud	12
Lisa 5 Laenukohustused	13
Lisa 6 Võlad ja ettemaksud	14
Lisa 7 Muud võlad	15
Lisa 8 Osakapital	15
Lisa 9 Müügitulu	16
Lisa 10 Müüdüd toodangu (kaupade, teenuste) kulu	16
Lisa 11 Üldhalduskulud	16
Lisa 12 Tööjõukulud	17
Lisa 13 Intressikulud	17
Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud	17
Lisa 15 Seotud osapooled	17

Tegevusaruanne

Vedru St 8 OÜ on 06.01.2005 kinnisvara arendamiseks ja haldamiseks loodud ettevõtte.

2007. aasta oktoobris omandas Vedru st 8 OÜ Tallinnas, Vedru 6 ja Vedru 8 asuvad kinnistud. Vedru 8 asuval kinnistul paikneb büroo-laohoone netopõrandapinnaga 4 602,4 m², mis on tervikuna välja renditud ühele rentnikule ning Vedru 6 asuval kinnistul paikneb laohoone netopõrandapinnaga 1 870,5 m², mis on samuti tervikuna välja renditud ühele rentnikule.

Vedru St 8 OÜ aruandeperioodi müügitulu oli 397 923 eurot ning kahjum -295 866 eurot.

2013 märtsis vahetus ettevõtte omanikfirma, kuid ettevõtte on jätkanud oma tavapärast majandustegevust.

Ettevõttes ei ole töötajaid ja ettevõttel puudub tööjõukulu. Ettevõtte juhatus koosneb kolmest liikmest ning juhatuse liikmetele aruandeaastal tasu ei makstud.

Peamised finantssuhtarvud:

	2013	2012	Suhtarvude arvutamisel kasutatud valemid:
Netokäive (eur)	397 923	346 892	
Puhaskasum/-kahjum (eur)	-295 866	18 144	
Käibe kasv-/langus (%)	14,71	10,00	= (müügitulu 2013 - müügitulu 2012) / müügitulu 2012 * 100
Puhasrentaablus (%)	-75,00	5,23	= puhaskasum / müügitulu * 100
Lühiajalise maksevõime kordaja	0,91	1,00	= käibevara / lühiajalised kohustused

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	21 743	91 418	
Nõuded ja ettemaksud	146 701	3 878 608	2
Kokku käibevara	168 444	3 970 026	
Põhivara			
Nõuded ja ettemaksud	2 885 616	0	3
Kinnisvarainvesteeringud	3 462 372	3 460 000	4
Kokku põhivara	6 347 988	3 460 000	
Kokku varad	6 516 432	7 430 026	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Laenukohustused	90 000	3 696 480	5
Võlad ja ettemaksud	95 831	114 745	6
Eraldised	0	154 385	
Kokku lühiajalised kohustused	185 831	3 965 610	
Pikaajalised kohustused			
Laenukohustused	3 007 666	0	5
Eraldised	0	455 766	
Kokku pikaajalised kohustused	3 007 666	455 766	
Kokku kohustused	3 193 497	4 421 376	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	2 562	2 562	8
Ülekurss	3 084 219	3 084 219	
Kohustuslik reservkapital	256	256	
Muud reservid	0	-610 151	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	531 764	513 620	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-295 866	18 144	
Kokku omakapital	3 322 935	3 008 650	
Kokku kohustused ja omakapital	6 516 432	7 430 026	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Müügitulu	397 923	346 892	9
Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-99 091	-19 598	10
Brutokasum (-kahjum)	298 832	327 294	
Turustuskulud	-70	0	
Üldhalduskulud	-44 375	-42 386	11
Muud ärikulud	-206	-150 102	
Ärikasum (kahjum)	254 181	134 806	
Intressikulud	-732 499	-282 793	13
Muud finantstulud ja -kulud	182 452	166 131	14
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	-295 866	18 144	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-295 866	18 144	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2013	2012	Lisa nr
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (kahjum)	254 181	134 806	
Korrigeerimised			
Muud korrigeerimised	0	150 000	4
Kokku korrigeerimised	0	150 000	
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	3 864	-3 012	
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	-7 847	13 325	
Muud rahavood äritegevusest	0	9 284	
Kokku rahavood äritegevusest	250 198	304 403	
Rahavood investeerimistegevusest			
Tasutud kinnisvarainvesteeringute soetamisel	-2 372	0	4
Antud laenud	-44 500	0	
Antud laenude tagasimaksud	970 884	0	
Laekunud intressid	0	50 674	
Kokku rahavood investeerimistegevusest	924 012	50 674	
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud	3 295 165	74 000	
Saadud laenude tagasimaksud	-3 875 652	-139 880	
Makstud intressid	-663 398	-271 949	
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 243 885	-337 829	
Kokku rahavood	-69 675	17 248	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	91 418	74 277	
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-69 675	17 248	
Valuutakursside muutuste mõju	0	-107	
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	21 743	91 418	

Koondkasumiaruanne

(eurodes)

	2013	2012
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-295 866	18 144
Muu koondkasum (-kahjum):		
Riskimaandamisinstrumentide ümberhindluse kasumid (kahjumid)	0	-66 429
Kokku muu koondkasum (-kahjum)	0	-66 429
Kokku aruandeaasta koondkasum (-kahjum)	-295 866	-48 285

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

						Kokku
	Osakapital nimiväärtuses	Ülekurss	Kohustuslik reservkapital	Muud reservid	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2011	2 563	3 084 219	256	-543 722	-3 106 642	-563 326
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	18 144	18 144
Muutused reservides	0	0	0	-66 429	0	-66 429
Muud muutused omakapitalis	-1	0	0	0	3 620 262	3 620 261
31.12.2012	2 562	3 084 219	256	-610 151	531 764	3 008 650
Aruandeaasta kasum (kahjum)	0	0	0	0	-295 866	-295 866
Muutused reservides	0	0	0	610 151	0	610 151
31.12.2013	2 562	3 084 219	256	0	235 898	3 322 935

Täiendav informatsioon lisas 8.

Muude reservide muutuse all on kajastatud riskimaandamisinstrumendi reservi korrigeerimist seoses lepingu lõpetamise ja laenu refinantseerimisega.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Vedru st 8 OÜ raamatupidamise aastaaruanne on koostatud vastavalt Eesti heale raamatupidamistavale ja kasutades soetusmaksumuse meetodit, v.a. juhtudel, kui alljärgnevat arvestuspõhimõtetes on kirjeldatud teisiti. Eesti hea raamatupidamistava põhinõuded kehtestatakse Eesti Vabariigi raamatupidamiseseadusega ning mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes.

Järgnevalt on välja toodud peamised arvestuspõhimõtted ja hindamisalused.

Raha

Raha ekvivalendina kajastatakse rahavoogude aruandes lühiajalisi (kuni 3 kuulise tähtajaga soetatud) kõrge likviidsusega investeeringuid, mida on võimalik konverteerida teadaoleva summa raha vastu ning mille puhul puudub oluline turuväärtuse muutuse risk, sh. kassas ja panga arvelduskontodel olev raha, mille kasutamisel ei esine olulisi piiranguid ning kuni 3-kuulised tähtajalised deposiidid. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudselt meetodil. Investeeringu- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Tuletisinstrumentid

Vedru st 8 OÜ kasutab tuletisinstrumentidest intressimäära swap-i katmaks intressimääraga seotud riske. Selliseid tuletisinstrumente kajastatakse algselt tema õiglases väärtuses lepingu sõlmimise kuupäeval ja bilansipäeval hinnatakse ümber vastavalt instrumendi õiglase väärtuse muutusele. Kui õiglane väärtus on positiivne, siis kajastatakse tuletisinstrument varana, kui aga negatiivne, siis kohustusena. Intressimäära swap-i õiglase väärtuse leidmisel tuginetakse pankade ja sõltumatute ekspertide noteeringutele bilansikuupäeval.

Ettevõtte fikseerib tehingu sõlmimisel riskimaandamisinstrumentide ja maandatavate objektide vahelise suhte, samuti oma riskijuhtimise eesmärgi ja strateegia mitmesuguste riskimaandamistehingute läbiviimiseks. Ettevõtte fikseerib ka oma hinnangu nii riskimaandamisinstrumentide sõlmimisel, kui ka jooksvalt, selle kohta, kas riskimaandamistehingutes kasutatavad tuletisinstrumentid on tõhusad maandatavate objektide õiglase väärtuse või rahavoogude muutuste maandamisel.

Nõuded ja ettemaksud

Finantsvarad võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on antud finantsvara eest makstud tasu õiglane väärtus. Algne soetusmaksumus sisaldab kõiki finantsvara soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi, sealhulgas tasud vahendajatele ja nõustajatele, tehinguga kaasnevad mittetagastatavad maksud ja muud sarnased kulutused.

Nõuded

Nõuded teiste osapoolte vastu, mida ettevõtte ei ole soetanud edasimüügiks, sealhulgas lunastustähtajani hoitavad finantsvarad, kajastatakse edaspidi korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil kajastatavaid nõudeid hinnatakse alla juhul, kui on tõenäoline, et nende väärtus on väiksem kui bilansiline väärtus. Allahindlus kajastatakse kasumiaruandes kuluna järgmistel ridadel:

- * "üldhalduskulud" - nõuded ostjate vastu ja muu äritegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - lühiajalised investeeringutegevusega seotud nõuded;
- * "finantskulud" - pikaajalised investeeringutegevusega seotud nõuded.

Kui nõude tagasisaamine on muutunud lootusetuks, siis kajastatakse need nõuded bilansivälise varadena.

Intressitulu nõuetelt kajastatakse kasumiaruandes real "finantstulud".

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on maa või hoone, mida hoitakse kas renditulu teenimise või turuväärtuse tõstmise eesmärgil ning mida ei kasutata ettevõtte enda majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele algselt tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid. Kinnisvarainvesteeringu edasisel kajastamisel lähtutakse õiglase väärtuse meetodist, mis tähendab, et kinnisvarainvesteering hinnatakse igal bilansipäeval tema õiglasele väärtusele. Kinnisvarainvesteeringu hindamisel õiglasesse väärtusesse kasutatakse ettevõtteväliste professionaalsete hindajate abi. Väärtuse muutusest tulenevaid kasumeid või kahjumeid kajastatakse kasumiaruandes real "muud ärikulud" või "muud äritulud".

Rendid

Rendiarvestus

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Ülejäänud rendilepinguid käsitletakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale. Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Finantskohustused

Finantskohustused võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, milleks on finantskohustuste eest saadud tasu õiglase väärtus. Edaspidi kajastatakse finantskohustusi nende korrigeeritud soetusmaksumuses, kasutades efektiivset intressimäära.

Finantskohustustega kaasnev intressikulu kajastatakse kasumiaruande real "finantskulud".

Finantskohustuse kajastamine lõpetatakse siis, kui see on tasutud, tühistatud või aegunud.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt ettevõtte põhikirjale teeb ettevõtte igal aastal puhaskasumist vähemalt 5%-lise eraldise kohustuslikku reservkapitali kuni reservkapital moodustab vähemalt 10% ettevõtte osakapitalist. Kohustuslikku reservkapitali ei tohi dividendidena välja maksta, kuid seda võib kasutada kahjumi katmiseks, kui seda ei ole võimalik katta vabast omakapitalist. Samuti võib kohustuslikku reservkapitali kasutada osakapitali suurendamiseks.

Tulud

Tulu kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglasel väärtusel. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamisel.

Maksustamine

Ettevõtte tulu maksustamine

Tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis mitte ettevõtete kasumit, vaid väljamakstavaid dividende. Alates 1. jaanuarist 2008.a on maksumääraks 21/79 netodividendidel. Kuna tulumaksu objektiks on ettevõtte kasumi asemel väljamakstavad dividendid, siis ei eksisteeri erinevusi varade ja kohustuste maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel, millelt tekiks edasilükkunud tulumaksu nõue või kohustus.

Bilansis ei kajastata potentsiaalset tulumaksukohustust ettevõtte vaba omakapitali suhtes, mis kaasneks vaba omakapitali väljamaksmisel dividendidena.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse dividendide väljakuulutamise hetkel kasumiaruandes kuluna.

Seotud osapooled

Ettevõtte loeb osapooli seotuks juhul, kui üks osapool omab kas kontrolli teise osapoole üle või olulist mõju teise osapoole äriarvestuste otsustele. Seotud osapooled on:

1. Emaettevõtte (ning emettevõtte omanikud);
2. Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtted;
3. Osahingujuhatus ja nende poolt kontrollitavad või nende olulise mõju all olevad ettevõtted.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	8 986	8 986	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	8 986	8 986	0	0	
Muud nõuded	3 022 365	136 749	2 885 616	0	
Laenunõuded	2 885 616	0	2 885 616	0	3
Intressinõuded	136 749	136 749	0	0	3
Ettemaksed	966	966	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	966	966	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 032 317	146 701	2 885 616	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Nõuded ostjate vastu	9 038	9 038	0	0	
Ostjatelt laekumata arved	9 038	9 038	0	0	
Muud nõuded	3 655 988	3 655 988	0	0	
Laenunõuded	3 600 000	3 600 000	0	0	
Intressinõuded	52 792	52 792	0	0	
Viitlaekumised	3 196	3 196	0	0	
Ettemaksed	338	338	0	0	
Tulevaste perioodide kulud	338	338	0	0	
Deposiit 1 aastase tähtajaga	212 000	212 000	0	0	
Intressinõue deposiidilt	1 244	1 244	0	0	
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 878 608	3 878 608	0	0	

Lisa 3 Muud nõuded

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	2 885 616	0	2 885 616	0			3	
Laenu nõue: seotud osapool	44 500	0	44 500	0	4%	EUR	03.04.2018	15
Laenu nõue: emattevõtte	2 841 116	0	2 841 116	0	6%	EUR	20.03.2018	
Intressinõuded	136 749	136 749	0	0				2
Kokku muud nõuded	3 022 365	136 749	2 885 616	0				

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Laenu nõuded	3 600 000	3 600 000	0	0	.			
Baltic Property Trust Secura A/S	3 600 000	3 600 000	0	0	6,0%	EUR	31.01.2014	
Intressinõuded	52 792	52 792	0	0				
Baltic Property Trust Secura A/S	52 792	52 792	0	0				
Viitlaekumised	3 196	3 196	0	0				
Üüritud kompensatsiooninõue	3 196	3 196	0	0				
Kokku muud nõuded	3 655 988	3 655 988	0	0				

Lisa 4 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Õiglase väärtuse meetod	
31.12.2011	3 610 000
Kasum (kahjum) õiglase väärtuse muutusest	-150 000
31.12.2012	3 460 000
Ostud ja parendused	2 372
31.12.2013	3 462 372

	2013	2012
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	304 210	346 892
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	99 161	19 598

Lisa 5 Laenukohustused

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Pikaajalised laenud								
Pangalaen	1 732 500	90 000	1 642 500	0	2,5320%	EUR	21.03.2016	
Laen: seotud osapool	1 365 166	0	1 365 166	0	5%	EUR	20.03.2018	15
Pikaajalised laenud kokku	3 097 666	90 000	3 007 666	0				
Laenukohustused kokku	3 097 666	90 000	3 007 666	0				
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg	Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta				
Lühiajalised laenud								
BPTS Estonia OÜ	176 000	176 000			8,5%	EUR	31.01.2014.a.	15
*Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	3 520 480	3 520 480			3 kuu EURIBOR + 2,80%	EUR	11.10.2017.a.	
Lühiajalised laenud kokku	3 696 480	3 696 480						
Laenukohustused kokku	3 696 480	3 696 480						

* Laenu tagatiseks on seatud hüpoteek kinnistule aadressiga Vedru 8, Tallinn. Juriidilise isiku garantii - Laenusaja: Rävälä St 5 OÜ

Lisa 6 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	11 426	11 426	0	0	
Maksuvõlad	3 712	3 712	0	0	
Muud võlad	66 198	66 198	0	0	
Intressivõlad	66 198	66 198	0	0	7
Saadud ettemaksed	14 495	14 495	0	0	
Muud saadud ettemaksed	14 495	14 495	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	95 831	95 831	0	0	
	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Võlad tarnijatele	8 813	8 813	0	0	
Maksuvõlad	4 681	4 681	0	0	
Muud võlad	88 083	88 083	0	0	
Intressivõlad	75 411	75 411	0	0	7
Muud viitvõlad	12 672	12 672	0	0	
Deposiidid	13 168	13 168	0	0	
Kokku võlad ja ettemaksed	114 745	114 745	0	0	

Lisa 7 Muud võlad

(eurodes)

	31.12.2013	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	66 198	66 198	0	0	6
Pangalaenu intress	1 342	1 342	0	0	
Swap	6 747	6 747	0	0	
Seotud isiku laenu intress	58 109	58 109	0	0	
Kokku muud võlad	66 198	66 198	0	0	

	31.12.2012	Jaotus järelejäänud tähtaja järgi			Lisa nr
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta	
Intressivõlad	75 411	75 411	0	0	6
Nordea Bank Finland Plc Eesti filiaal	59 099	59 099	0	0	
BPTS Estonia OÜ	16 312	16 312	0	0	
Muud viitvõlad	12 672	12 672	0	0	
Kokku muud võlad	88 083	88 083	0	0	

Lisa 8 Osakapital

(eurodes)

	31.12.2013	31.12.2012
Osakapital	2 562	2 562
Osade arv (tk)	1	1

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena on 49 539 eurot. Netodividendidena on võimalik välja maksta 186 359 eurot.

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2013	2012
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	397 923	346 892
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	397 923	346 892
Kokku müügitulu	397 923	346 892
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	397 923	346 892
Kokku müügitulu	397 923	346 892

Lisa 10 Müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu

(eurodes)

	2013	2012
Energia	-58 121	0
Elektrienergia	-47 893	0
Soojusenergia	-10 228	0
Valveteenus	-2 271	-2 147
Koristusteenus	-2 423	-2 079
Kindlustus	-1 673	-1 311
Maamaks	-7 314	-7 314
Hoolduskulud	-24 635	-6 372
Muud hoonega seotud kulud	-2 654	-375
Kokku müüdnud toodangu (kaupade, teenuste) kulu	-99 091	-19 598

Lisa 11 Üldhalduskulud

(eurodes)

	2013	2012
Juriidilised ja muud konsultatsioonid	-12 156	-9 900
Muud teenused	-3 991	-182
Raamatupidamisteenus	-1 825	-13 091
Juhtimisteenus	-26 403	-19 213
Kokku üldhalduskulud	-44 375	-42 386

Lisa 12 Tööjõukulud

(eurodes)

Raamatupidamiskohustuslasel ei ole töötajaid.

Lisa 13 Intressikulud

(eurodes)

	2013	2012
Intressikulu laenudelt	-732 256	-282 793
Muud intressikulud	-243	0
Kokku intressikulud	-732 499	-282 793

2013 a. intressikulu laenudelt sisaldab ka kulusse kantud intressiswapi reservi.

Lisa 14 Muud finantstulud ja -kulud

(eurodes)

	2013	2012
Kasum (kahjum) valuutakursi muutustest	0	-107
Intressitulud finantsinvesteeringutelt	182 452	166 238
Kokku muud finantstulud ja -kulud	182 452	166 131

Lisa 15 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Ingroup Dutch B.V.
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Holland

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2013		31.12.2012	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	2 976 643	0	0	192 312
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	45 823	0	3 652 792	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	1 423 275	0	0

2013	Antud laenud	Antud laenude tagasimaksed	Saadud laenud	Saadud laenude tagasimaksed
Emaettevõtja	2 841 116	0	0	176 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	50 000	5 500	0	0
Tegev- ja kõrgem juhtkond ning olulise osalusega eraisikust omanikud ning nende valitseva või olulise mõju all olevad ettevõtjad	0	0	1 495 165	130 000
2012				
	Ostud	Müügid	Antud laenud	Saadud laenud
Emaettevõtja	14 182	0	0	176 000
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	0	162 740	3 600 000	0

Raamatupidamiskohustuslane ei ole tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestanud tasusid ja muid olulisi soodustusi.

Täiendav informatsioon seotud osapoolte vahelistest laenudest lisades 2, 3, 6, 7 ja 13.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 05.06.2014

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IGOR MÖLDER	Juhatuse liige	30.06.2014
MARKO KULL	Juhatuse liige	05.06.2014
Resolutsioon:	kinnitada	

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

Vedru St 8 OÜ osanikele

Oleme auditeerinud kaasnevat Vedru St 8 OÜ raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2013 ning eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet, aastaaruande koostamisel kasutatud peamiste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhtkond vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistava nõuetega ning sellise sisekontrollisüsteemi eest mida juhtkond peab vajalikuks, võimaldamaks raamatupidamise aastaaruande korrektset koostamist ja esitamist ilma pettustest või vigadest tulenevate oluliste väärkajastamisteta.

Vandeauditori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamust raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega (Eesti). Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamiseks põhjendatud kindlustunde selle kohta, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arvnäitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad vandeauditori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab vandeauditor nende riskihinnangute tegemisel arvesse õige ja õiglase raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ja esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie märkusega arvamuse avaldamiseks.

Märkusega arvamuse alus

Ettevõtte bilanss seisuga 31. detsember 2013 sisaldab õiglaselt väärtuses kajastatud kinnisvarainvesteeringut summas 3,46 miljonit eurot. Ettevõtte on koostanud hinnangu, mille kohaselt on kinnisvarainvesteeringu õiglase väärtus bilansilisest väärtusest 0,41 miljoni euro võrra kõrgem, kuid ettevõtte ei ole nimetatud väärtuse tõusu kajastanud. Eeltoodud asjaolust lähtudes, on ettevõtte varad ja omakapital 31. detsember 2013 seisuga 0,41 miljoni euro võrra alahinnatud.

Ettevõtte muutis 2013. aastal raamatupidamise aastaaruandes kommunaalteenuste vahenduse tulude ja kulude esitusviisi, kajastades alates 1. jaanuarist vastavad tulud ja kulud kasumiaruandes eraldi ridadel. Ettevõttel puudub piisav informatsioon võrdlusperioodi vastavate andmete kohta, mistõttu pole 2013. aasta kasumiaruandes esitatud tulud ja kulud täies ulatuses võrreldavad 2012. aasta samade andmetega.

Märkusega arvamus

Meie arvates, välja arvatud lõigus Märkusega arvamuse avaldamise alus kirjeldatud asjaolude võimalik mõju, kajastab kaasnev raamatupidamise aastaaruanne kõigis olulistest osades õiglaselt Vedru St 8 OÜ finantsseisundit seisuga 31. detsember 2013 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ivar Kiigemägi

Vandeauditori number 527

Ernst & Young Baltic AS

Auditoorettevõtja tegevusloa number 58

Rävala pst 4, 10143 Tallinn

Riina Alt

Vandeauditori number 618

13. juuni 2014

Audiitorite digitaalallkirjad

Vedru St 8 OÜ (registrikood: 11096026) 01.01.2013 - 31.12.2013 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
IVAR KIIGEMÄGI	Vandeaudiitor	13.06.2014
RIINA ALT	Vandeaudiitor	13.06.2014

Kahjumi katmise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2013
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	531 764
Aruandeaasta kasum (kahjum)	-295 866
Kokku	235 898
Katmine	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	235 898
Kokku	235 898

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	397923	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 5245665
E-posti aadress	property@capmill.eu
Veebilehe aadress	www.capitalmill.eu